

2. О торговой сети «АЛМИ» в Республике Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://almi.by>.

3. Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования по проектированию: ТКП-45-1.04-206-2010. — Минск : М-во архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 2011. — 19 с.

СНИЛ «Коммерсант»

Е.В. Зенькевич, В.С. Салабута

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С.Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

АПАРТАМЕНТЫ КАК ОСОБЫЙ ВИД НЕДВИЖИМОСТИ

Первые апартаменты в Минске появились в середине 2000 г., но тогда они представляли собой единичные дорогие лофты в реконструированных особняках. На сегодняшний день данный тип недвижимости приобрел популярность на рынке и активно развивается наравне с квартирами, однако имеет ряд особенностей, которые вызывают недоверие граждан. С экономической точки зрения у апартаментов есть некоторые преимущества перед обычным жильем: стоимость квадратного метра апартаментов ниже квадратного метра среднестатистической квартиры на 15–20 %. Это преимущество привлекает потенциальных покупателей, однако они не учитывают тот факт, что налог на имущество при покупке апартаментов будет выше, чем при покупке квартиры. Кроме того, коммунальные платежи апартаментов также будут превышать платежи квартир на 15–20 % [1].

Самой главной проблемой, касающейся апартаментов, является отсутствие в белорусском законодательстве четкого определения понятия, которое бы соответствовало нынешнему пониманию апартаментов. Ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь дает определение понятию «квартира» — это жилое помещение, состоящее из одной либо нескольких жилых комнат, кухни и других подсобных помещений, вход в которое организован с придомовой территории или из вспомогательных помещений жилого дома [2]. Согласно СТБ 1353-2005 «Апартамент — это номер высшей категории в средстве размещения, состоящий из двух и более жилых комнат (гостиной/столовой, спальни), одна из которых имеет кухонное оборудование, имеющий дополнительный гостевой туалет» [3]. Следовательно, в белорусском законодательстве апартаменты рассматриваются лишь в качестве номера высшей категории в различных средствах размещения (отели, гостиницы и т.д.), но не в качестве отдельного вида недвижимости, что в данном случае относит апартаменты к коммерческой недвижки-

мости. Тем не менее, на практике наблюдается совершенно другая ситуация.

Апартаменты широко используются гражданами, продаются и покупаются, как и иная жилая недвижимость, даже создавая серьезную конкуренцию квартирам. Однако из-за статуса нежилой недвижимости возникают некоторые вопросы. Во-первых, имеет место факт отсутствия инфраструктуры, т.к. в данном случае застройщик не имеет никаких обязательств по обеспечению инфраструктуры и благоустройства строящегося объекта с апартаментами. Во-вторых, прописаться в апартаментах можно только в том случае, если земля для застройки по документам является пригодной для размещения здания гостиничного типа, однако и такая регистрация будет временной. В-третьих, любое жилое помещение должно соответствовать установленным нормам СанПиН, т.е. жилье должно быть пригодным для жизни человека и без вреда для его здоровья. Следовательно, так как апартаменты относят к нежилым, то в таких помещениях возможны проявления несоответствия нормам.

В отличие от обычного жилья к апартаментам не предъявляются требования, закрепленные в Жилищном кодексе Республики Беларусь относительно порядка управления общим имуществом. Таким образом, жители апартаментов не могут влиять на тарифы, которые выставляет управляющая организация за эксплуатацию здания и прилегающей территории.

В заключение следует отметить, что проблема правового статуса апартаментов значительно распространена и требует решения. То понятие, которое используется в законодательстве Республики Беларусь, не соответствует тому понятию, которое используется на практике. Разрешение проблемы возможно путем закрепления понятия «апартаменты» в перечне объектов жилых помещений, упрощения процедуры перевода апартаментов в статус жилья, усовершенствования процедуры выдачи разрешения на строительство апартаментов.

Источники

1. Чем отличаются апартаменты и таунхаус от квартиры? [Электронный ресурс] // Экспресс газета. — Режим доступа: <https://www.eg.ru/question/770963-chem-otlichayutsya-apartamenty-i-taunhaus-ot-kvartiry-083297/>.

2. Жилищный Кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://жилищный-кодекс.бел.>

3. Средства размещения. Общие требования [Электронный ресурс] : СТБ 1353-2005. — Введ. 01.11.2005. — Режим доступа: <http://www.tnpa.by/#!/DocumentCard/163322/202071>.